

Département du Pas-De-Calais

Arrondissement : Saint-Omer

Communauté d'Agglomération du Pays de St-Omer

Commune : Tilques



CONCLUSIONS ET AVIS

Du 20 avril 2026 au 20 mai 2026

**Révision allégée n°9 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse
sur la commune de Tilques par la CAPSO**

*Décision du T.A.de LILLE
Du 05 février 2026*

*Arrêté du président de la CAPSO
Du 24 février 2026*

Commissaire enquêteur Delvart Jean-Paul

SOMMAIRE

1-Présentation, objectifs et enjeux.

2-Organisation et déroulement de l'enquête.

3-Observations du public- synthèse de l'enquête publique.

4-Conclusions et Avis du commissaire enquêteur.

I-Présentation du projet de révision allégée n 9 du PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse sur la commune de Tilques

I-1 Glossaire

- AUD : Agence d'Urbanisme et de Développement de St-Omer
- CAPSO : Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (53 communes)
- CASO ou EX-Caso : Communauté d'Agglomération de St-Omer (25 communes)
- CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
- CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales
- DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner.
- DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.
- FDSEA : Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles du Pas-De-Calais
- GEMAPI : Gestion des Milieux Aquatiques et Préservation des Inondations
- MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- SDAGE : Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
- ZAN : Zéro Artificialisation Net
- ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
- ZAE : Zone d'Activités Economiques

I-2 Le projet : objectifs et enjeux

Reclassement de la parcelle cadastrale AC 323 de la commune de Tilques, actuellement en zone A, en zone urbaine UBb affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et aux services. Ce reclassement est projeté dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), identifiée comme étant le site 3. La commune dispose des sites 1 et 2 inscrits au PLUi de 2019.

NB : La parcelle AC 323 située en zone A au PLUi est déjà bâtie (maison en ruine-photo)

Objectif

L'objet de l'enquête publique est de **reclasser la parcelle AC 323 de la zone A à la zone UBb** et d'ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) site 3.

Le reclassement envisagé de cette parcelle permettra la réalisation d'un projet d'intérêt général sur la commune, consistant **en la construction de 5 logements pour personnes âgées**.

Ces logements permettront de répondre à une forte demande pour les personnes âgées sur la commune, ceux déjà existants étant tous occupés.

La parcelle est bâtie sur une zone A. Il s'agira d'une opération de renouvellement urbain qui n'engendrera donc pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels supplémentaires.

La localisation du projet répond à la volonté de redynamiser le centre-bourg. Le terrain se situe à proximité des commerces et équipements communaux.

Ce projet permettra également de créer des emplois d'aide à domicile ou d'aide à la personne pour les personnes résidentes.

L'Agence d'urbanisme de Saint-Omer accompagne la commune sur ce projet et a réalisé une étude pour travailler à l'aménagement de la parcelle.

Les enjeux

La parcelle AC323 est aujourd'hui classée en zone agricole A au PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse, ce qui ne permet pas la construction de ces logements.

Il convient donc de modifier le zonage de cette parcelle, en la reprenant en zone UBb, pour le rendre compatible avec le projet de construction de logements pour personnes âgées. La zone UBb est une zone urbaine dense, affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel. Ce secteur englobe le centre ancien des communes rurales.

A noter que les exploitants agricoles de la rue de l'Eglise **sont favorables au projet selon les courriers signés en date du 2 avril 2025.**

Par ailleurs, une OAP « site 3 » est créée afin de parfaire le futur aménagement pour qu'il s'inscrive au mieux dans son environnement.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la réduction d'une zone agricole est possible via la mise en place d'une procédure de révision allégée du document d'urbanisme.

1-3 Contexte et chronologie du projet

De juillet 2022 jusqu'au 20 avril 2026, début de l'enquête publique :

-1^{er} juillet 2022 : la commune sollicite la CAPSO pour une procédure d'évolution du PLUi

-Le 2 avril 2025 : Deux agriculteurs voisins de cette parcelle, ont signé un courrier déclarant **ne pas s'opposer au reclassement de la parcelle AC 323 de zone A en zone UBb** et la création d'une OAP.

-26 juin 2025, la CAPSO prescrit la révision allégée du PLUi du pôle territorial de Longuenesse **pour la construction de 5 logements pour personnes âgées** sur la parcelle AC 323

-18 décembre 2025, la CAPSO décide :

-Tirer le bilan de concertation : elle s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes. Aucune demande de particuliers n'a été recensée selon le compte rendu du conseil communautaire du jeudi 18 décembre 2025, délibération n° D 348-25

-Arrêter le projet de révision allée du PLUi qui fera l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées.

-9 février 2026 : réunion des personnes publiques associées :

-DDTM : La procédure fera l'objet d'un passage en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Pas-De-Calais (CDPENAF) du 26 mars 2026.

-L'enquête publique sera programmée fin avril 2026.

-16 février 2026 : **La chambre la Chambre d'Agriculture, défavorable au projet présenté (construction de 5 logements)** propose de retenir le schéma suivant : modifier le zonage A sur la parcelle AC323 en s'alignant sur la limite du bâti actuel sur la parcelle (730 m2) et la parcelle voisine

-Le 24 février 2026 : arrêté du Président de la CAPSO prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision n°9 du PLUi du pôle territorial de Longuenesse, sur la commune de Tilques à partir du lundi 20 avril 2026 jusqu'à mercredi 20 mai 2026. Ceci consiste à reprendre la parcelle AC 323 en zone UBb et faire figurer le périmètre de l'OAP site 3 de Tilques.

-Le 9 avril, le CDPENAF refuse le projet de reclassement.

-Le 15 avril 2026 : Note complémentaire jointe au dossier : Suite à la remarque de la Chambre d'Agriculture en date du 16 février 2026, **la CAPSO propose de réduire la zone UBb sur la parcelle AC 323** : le tracé de la zone UBb est aligné sur la limite de bâti actuel (profondeur de 20m environ). Le fond de la parcelle AC 323 est, quant à lui, repris en zone A. Le périmètre du site 3 de l'OAP reste inchangé.

Ainsi, conformément à la réduction de constructibilité sur la parcelle AC 323 à Tilques, l'OAP du site 3 est revue afin de permettre l'implantation des logements uniquement en zone UBb :

Le minima de réalisation de logements à destination des personnes âgées est réduit à 3 logements, permettant de respecter la densité minimale de 20 logements à l'hectare.

Les principes d'aménagement relatifs aux dessertes motorisés et douces à l'intérieur du site sont supprimés.

Les principes d'aménagement relatifs au traitement paysager de la parcelle restent inchangés.

Enquête publique du 20 avril 2026 au 20 mai 2026

Le 11 mai lors de la permanence à Tilques, les agriculteurs voisins de la parcelle AC 323 écrivent s'opposer au changement de zonage et maintiennent le zonage en A.

-Le 11 mai, un riverain Jean-Pierre Guilbert, propriétaire de la parcelle AC 323 conclut à la fin de sa contribution déposée au registre papier de la mairie de Tilques : « Le projet de construction n'est en aucun cas encore définitif tel qu'il a été exposé et peut en conséquence être modifié ».

Le 19 mai : la FDSEA demande à ce que la parcelle AC 323 reste en A.

II. Organisation et Déroulement de l'enquête

2-1 Etude du dossier et visite sur place

J'ai été désigné commissaire-enquêteur par M. Benoist Guével, le Président du Tribunal administratif, par une ordonnance du 05 février 2026.

Une réunion eut lieu en présence de Mesdames Virginie Marquis, Directrice du service urbanisme et Magalie Demarle, assistante de direction, le 24 février 2026 au siège de la CAPSO.

Le 31 mars 2026, je me suis rendu à Tilques pour rencontrer Monsieur Bégague, maire, qui m'a fait visiter les lieux et a expliqué le **projet de construction de 5 logements** pour personnes âgées.

Le 31 mars, je me suis rendu à la CAPSO pour la signature des dossiers papier et des deux registres papier.

Le 28 mai 2026 remise du procès verbal de synthèse à la CAPSO

Le 5 juin, mémoire en réponse de la CAPSO

2-2 Permanences

En concertation avec la mairie des Tilques et le service urbanisme de la CAPSO, 4 permanences ont été fixées :

- Le 20 avril 2026 à la CAPSO : 9h-12h.
- Le 28 avril 2026 à la mairie de Tilques : 9h-12h
- Le 11 mai 2026 à la mairie de Tilques : 14h-17h
- Le 20 mai 2026 à la CAPSO : 14h-17h

2-3 Publicité

- Voix du Nord et Indépendant.

2-4 Composition du dossier

Une partie administrative et une partie technique

III- Observations du public-synthèse de l'enquête

L'enquête publique n'a pas mobilisé la population. Cependant des personnes riveraines du projet de reclassement de la parcelle AC 323 se sont rendues aux permanences afin d'exprimer leur position.

-Deux riverains, Mme Goris et M. Beck contestent le projet pour diverses raisons mais essentiellement l'insécurité. Ils proposent, dans leur contribution, de restaurer l'existant à l'emplacement de la maison en ruine.

-Un riverain, Jean-Pierre Guilbert, propriétaire de la parcelle AC 323, conclut à la fin de sa contribution : « Le projet de construction n'est en aucun cas encore définitif tel qu'il a été exposé et peut en conséquence être modifié ».

-**Les agriculteurs** qui avaient donné leur accord en avril 2025 pour le reclassement de la parcelle AC 323 de zone A à zone UBb, **refusent désormais** le reclassement de la parcelle AC 323. Ils ne s'opposent pas à la réhabilitation de l'existant.

-La **Fédération Départementale des Syndicats** d'Exploitants Agricoles du Pa-De-Calais (FDSEA) demande **le maintien de la parcelle en zone A**.

IV. Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée en parfaite collaboration avec le service urbanisme de la CAPSO et la mairie de Tilques.

Sur la forme

Le siège de l'enquête publique a été fixé à la CAPSO

Les dossiers soumis à la consultation du public ont été composés des documents prévus par la réglementation.

Le public disposait d'une version papier des dossiers et d'un registre papier au siège de la CAPSO et à la mairie de Tilques, d'une version dématérialisée du dossier et d'une adresse courriel dédiée accessibles 24h sur 24.

Les dossiers sont restés à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête,

Les affichages et publicités réglementaires dans la commune concernée, sur les lieux et à la CAPSO et dans la presse locale ou régionale, ont été conformes à la réglementation,

La procédure a permis à chacun de prendre connaissance des dossiers, de rencontrer le commissaire enquêteur et de formuler ses observations ou propositions, oralement, par écrit sur les registres, par courrier postal.

Sur le fond,

Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme suivants :

-Le plan local d'urbanisme du pôle territorial de Longuenesse approuvé en 2019

-La révision allégée est engagée suite au projet de la commune de réduire une zone agricole

-Une OPA est prévue afin de parfaire le futur aménagement pour qu'il s'inscrive au mieux dans son environnement

-Une modification graphique du règlement consistera à faire figurer le périmètre de l'OAP site 3 de Tilques.

-Une modification du rapport de présentation-Projet de territoire sera mis à jour

-Une modification des OAP sera mentionné au PLUi par l'ajout du site 3.

Le commissaire enquêteur prend en compte les éléments suivants :

L'objet de l'enquête publique est de reclasser une parcelle A en UBb dans le cadre d'une OAP. Là, s'arrête l'enquête publique. .

Le porteur de projet (la commune de Tilques via la CAPSO) de l'enquête publique indique que la parcelle en UBb sera destinée **à la construction de 5 logements pour personnes âgées (béguinage)**

A la date de 2 avril 2025, les deux agriculteurs riverains ont donné leur accord par écrit, au reclassement de la parcelle AC 323. **Les accords obtenus furent les éléments déclencheurs de l'organisation d'une enquête publique**

Au cours de l'enquête, ces agriculteurs se rétractent par écrit, estimant que le projet présenté à leur signature n'est pas celui rédigé à l'enquête publique par la CAPSO.

Avant l'enquête, la chambre d'agriculture rejette le reclassement total de la parcelle AC 323, mais n'est pas opposée au reclassement d'une partie de cette parcelle correspondant au bâti existant

La CAPSO modifie le dossier d'enquête indiquant suivre la proposition de la chambre d'agriculture en réduisant la parcelle AC 323 au bâti actuel de manière à construire 3 logements au lieu de 5 initialement.

Les organismes agricoles :

-CDPENAF, FDSEA sont opposés au reclassement de la parcelle AC 323

Le commissaire enquêteur observe le contexte géographique

La parcelle se trouve au centre de la commune à proximité des écoles et de la mairie.

L'aboutissement du projet ferait disparaître une verrue dans le paysage par la suppression de la maison en ruine sur la parcelle AC 323.

Concernant les deux exploitations agricoles de part et d'autre de la parcelle AC 323 :

- L'exploitation de M.Marquis est exposée aux vents dominants. Selon M. Bédague, maire, il n'y a plus de bêtes sur l'exploitation donc aucun changement par rapport à l'existant.
- L'exploitation de M. Grébert, en vaches laitières, n'est pas exposée aux vents dominants par rapport au projet et donc faibles nuisances.

Le risque d'insécurité routière n'est pas avéré. Dans le cas contraire, la commune est garante de la sécurité en général de ses habitants.

Le risque de conflit de voisinage n'est pas avéré. Concernant les activités agricoles, la loi du 15 avril 2024 a introduit un nouvel article L311-1-1. Le code rural et de la pêche maritime prévoit des cas d'exonération spécifiques pour les activités agricoles. Elle vise à protéger les exploitants agricoles contre les recours abusifs entre activités agricoles et développement urbain. Cette protection exonère l'exploitant lorsque le trouble anormal existait antérieurement à l'arrivée de voisins se plaignant du trouble.

Prenant en compte d'autres réflexions personnelles

-Les logements pour personnes âgées sont dimensionnés au besoin de cette tranche d'âge et donc ne peuvent, par nature, être attribuées à d'autres catégories socio-professionnelles.

-Les personnes âgées quittent habituellement leur foyer lorsqu'elles se retrouvent seules. Pour le projet, il n'y aura donc pas d'accroissement excessif du nombre de personnes à un même endroit.

-L'installation de nouveaux voisins est postérieure à l'existence des deux exploitations agricoles. Ils sont les derniers arrivants.

-Le projet est une opportunité pour la commune de Tilques de maintenir le mieux vivre ensemble souhaité par les contributeurs.

Le commissaire enquêteur regrette

- que le projet ait été revu à la baisse en réduisant la surface de la parcelle AC 323 à hauteur de 730 m² avec comme conséquence la diminution de la construction du nombre de logements.

- que le projet n'ait pas été pris en compte lors de l'élaboration du PLUi du pôle territorial de Longuenesse.

Avis du commissaire enquêteur

M'appuyant sur la chronologie de l'enquête publique, les modifications apportées au dossier de l'enquête avant son démarrage, le contexte géographique, mes réflexions personnelles, le mémoire en réponse :

Je soussigné Jean-Paul Delvart, commissaire enquêteur, émet un avis favorable à la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) site n°3 et au reclassement de la parcelle AC 323 en zone UBb en front à rue, limitée à une surface de 730 m² correspondant au bâti actuel, sous réserve de construction de logements pour personnes âgées.

Fauquembergues le 12 juin 2026

Le commissaire enquêteur

Jean-Paul Delvart

